

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch

**Gebäudekomplex Teil 1 Wohnen, Teil 2 teilweise Rohbau
Kornmarkt 1, 54636 Biersdorf**



Bewertungstichtag: 17.12.2024

5 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Gutachten-Nr.: 15501-10 K 46-24

Az.: 10 K 46/24

37 Seiten Gutachten-Text

27 Seiten Anhang

17 Seiten Fotos

8 Seiten Anlage

64 Seiten gesamt

Luftbild



Liegenschaftskarte

Zusammenfassung

Schätzung des Verkehrswertes (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	10 K 46/24
Objektart	Haus Teil 1 (2 Wohnungen) Haus Teil 2 (ehemalige Grundschule, zuletzt Arztpraxis)
Baujahr	Baujahr 1956 1974 (fiktiv) Modernisierungen ab 2003, nicht abgeschlossen Garage Baujahr 1980
Bruttogrundfläche	Teil 1 ca. 313,00 m ² Teil 2 ca. 495,00 m ²
Wohnfläche	Teil 1 ca. 173,00 m ²
Nutzfläche	Teil 1 ca. 71,00 m ² Teil 2 ca. 345,00 m ²
Grundstück	Flur 3, Flurstück 109, Fläche 4.026 m ² Gebäude-und Freifläche 2.239 m ² Wohnbaufläche, 1.787 m ² Garten (Auszug Liegenschaftskataster)
Auftragsanlaß	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Kornmarkt 1, 54636 Biersdorf
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Wertermittlungstichtag	17.12.2024 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Ergebnisse (gerundet)	Bodenwert: 141.000,00 € Sachwert 263.000,00 € Verkehrswert 263.000,00 €

Inhalt

	Seite
1. Einleitung	5
1.1. Zweck der Verkehrswert-Schätzung	5
1.2. Erläuterungen zum Umfang	5
1.3. Auftrag	6
1.4. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	7
1.5. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	8
2. Allgemeine Angaben	8
2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	8
2.2. Lage	8
2.3. Privatrechtliche Situation	10
2.4. Öffentlich-rechtliche Situation	10
3. Wertermittlungsobjekt	11
3.1. Beschreibung und Drittverwendbarkeit	11
3.2. Grundstück	13
3.3. Gebäude und bauliche Anlagen	13
3.4. Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungen	17
4. Wertermittlung	17
4.1. Definitionen, allgemeine Erläuterungen	17
4.2. Normierte Wertermittlungsverfahren ImmoWertV2021	19
4.3. Begründung Verfahrenswahl	20
5. Bodenwert	20
5.1. Grundlagen Bodenwertermittlung	20
5.2. Ermittlung Bodenwert	21
6. Sachwertverfahren	21
6.1. Allgemeine Grundlagen	21
6.2. Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	22
6.3. Herstellkosten sonstiger Bauteile	25
6.4. Alterswertminderung	25
6.5. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	27
6.6. Ermittlung des vorläufigen marktangepaßten Sachwertes	29
7. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	29
7.1. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	29
7.2. Pauschale Erfassung	32
7.3. Zusammenfassung	30
8. Ergebnisse der Berechnungen – Festsetzung des Verkehrswertes	32
9. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	34

Inhalt	Seite
Schlußbemerkungen	35
Zusammenfassung – Allgemeine Hinweise	35
Erklärung der Sachverständigen	36
Rechtsgrundlagen, Literatur	37
Anlagen	38

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1. Einleitung

1.1. Zweck der Verkehrswert-Schätzung

Für diesen Grundbesitz soll ein Verkehrswertgutachten wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen § 74a, 5, ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz.

Die im nachfolgenden Gutachten getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Schätzung nach der vorstehenden Definition des Verkehrswertes und den Grundsätzen zur Ermittlung der Verkehrswerte gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 zu erstellen.

Dabei sind folgende formale Besonderheiten zu beachten: Anders als beim freihändigen Erwerb hat der potenzielle Bieterinteressent zumeist keine Gelegenheit zu einer Ortsbesichtigung innerhalb des Gebäudes. Zumindest die Beschreibung des inneren Gebäudezustands sollte daher in einem intensiveren Umfang erfolgen, um so den Kenntnismangel auszugleichen.

Beauftragt wird die Verkehrswertermittlung eines Grundstücks im Rechtssinn, also jenes räumlich abgegrenzten Teiles der Oberfläche, der unter einer gesonderten Nummer im Bestandsverzeichnis eines Grundstücks gebucht ist.

Die Verkehrswertermittlung nach dem BauGB kennt im Sinne der vorstehenden Definition nur den Wert im ggf. durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs geminderten (belasteten) Zustand. Im Zwangsversteigerungsverfahren ist aus verfahrenstechnischen Gründen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht immer bekannt, welche Rechte bestehen bleiben oder gelöscht werden. Weil wertbeeinflussende Rechte erlöschen können, werden die aus Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs resultierenden Werteinflüsse von der Sachverständigen in ihrem Gutachten nicht vom Verkehrswert abgezogen, sondern es wird ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt.

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Für diese Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren. Untersuchungen erfolgten ohne Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte durch den Eigentümer, Unterlagen oder durch die Sachverständigen eingeschätzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung waren.

Untersuchungen des Baugrundes, der Statik, evtl. vorhandener Altlasten und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Umweltbelastende Einflüsse sind nicht bekannt

Baumängel, Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich zu erkennen waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge-, sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Nach Auskunft des Eigentümers sind verdeckte Mängel nicht bekannt.

Bei der örtlichen Besichtigung wurden vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft (z. B. Fenstern, Türen, Elektroinstallationen)

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erfassung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind.

Die haustechnischen Einrichtungen wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Die Angaben zu Flächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, mit Liegenschaftskarte abgeglichen.

Anmerkung: Sollte es nachträglich Erkenntnisse zu möglichen Altlasten geben, die bewertungsrelevant zu berücksichtigen sind, wird ein Nachtrag zu dieser Schätzung erforderlich. Die Aufsichtsbehörde in Trier (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) ist dann über mögliche Beeinträchtigungen/Schäden zu informieren.

1.3 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Amtsgericht Bitburg

zuständige Rechtspflegerin
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

Eigentümer gem. Grundbuchauszug

Anlaß der Verkehrswertermittlung:

Zwangsversteigerung

Aktenzeichen:

10 K 46/24

Ortstermin: 17.12.2024

Teilnehmer Ortstermin: Eigentümer

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte fast vollständig von innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile.

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag: 17.12.2024

Qualitätsstichtag: 17.12.2024

1.4 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- herangezogene Unterlagen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2025
 - geo-Daten, Karten und Lagepläne
 - Bodenrichtwertkarte, Auszug 14.01.2025 (Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz)
 - Grundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz mit Aktualisierungen
 - Einsicht Bauakte
 - Einsicht bereitgestellte Unterlagen

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, daß die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

1.5. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

2. Allgemeine Angaben

2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte Grundstück bebaut mit einem eingeschossigen Wohngebäude, einem zweigeschossigen ehemaligen Schulgebäude, Garagen

Grundbuchauszug Amtsgericht Bitburg
Grundbuch von Biersdorf(Eifel)
Blatt: 665
Letzte Änderung am 17.09.2024

Katasterangaben Gemarkung Biersdorf, Flur 3, Flurstück 109
Gebäude- und Freifläche
Größe 4.026 m²

2.2. Lage

Lage großräumig

Bundesland Rheinland-Pfalz

Kreis Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl Einwohner 570 (31. Dez. 2023)¹

Überörtliche Anbindung nächstgelegene größere Städte/Ortschaften:

Landeshauptstadt Mainz	ca. 129 km
Trier	ca. 40 km
Bitburg	ca. 10 km
Echternach (L)	ca. 32 km
Bahnhof Bitburg-Erdorf	ca. 13 km
Autobahnanbindung A 60	ca. 4 km

Biersdorf am See ist eine Ortsgemeinde und staatlich anerkannter Erholungsort und gehört der Verbandsgemeinde Bitburger Land an. Der Ort liegt im Naturpark Südeifel, nordwestlich der Kreisstadt Bitburg am Stausee Bitburg, der sich im Westen der Gemeinde befindet.

Das Gemeindegebiet ist eine landwirtschaftlich und touristisch geprägte Gemeinde. Ein Großteil wird von etlichen Haupt- und Nebenerwerbslandwirten genutzt.

Der Stausee dient zum einen der Niedrigwasserregulierung und Energiegewinnung, zum anderen auch verstärkt der Naherholung. Der Ort hat sich zu einem beliebten Ausflugsziel entwickelt, das als touristisches Zentrum viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

Kindertagesstätten befinden sich in nahegelegenen Nachbarorten. Weiterführende Schulen, Sonderschulen und berufsbildende Schulen können in Bitburg besucht werden. Bitburg ist ausgewiesenes Mittelzentrum im südlichen Eifelkreis Bitburg-Prüm. Die Kreisstadt bietet zudem umfassende Versorgungs-, Handels- und Dienstleistung an.

Anbindungen an den regionalen und überregionalen Bus- und Zugverkehr und die günstigen Verkehrsanbindungen u.a. zur A 60 machen den Wohnort Biersdorf für Berufstätige ebenso interessant, wie die Nähe zur Kreisstadt, Trier und Luxemburg.

Kleinräumige Lage

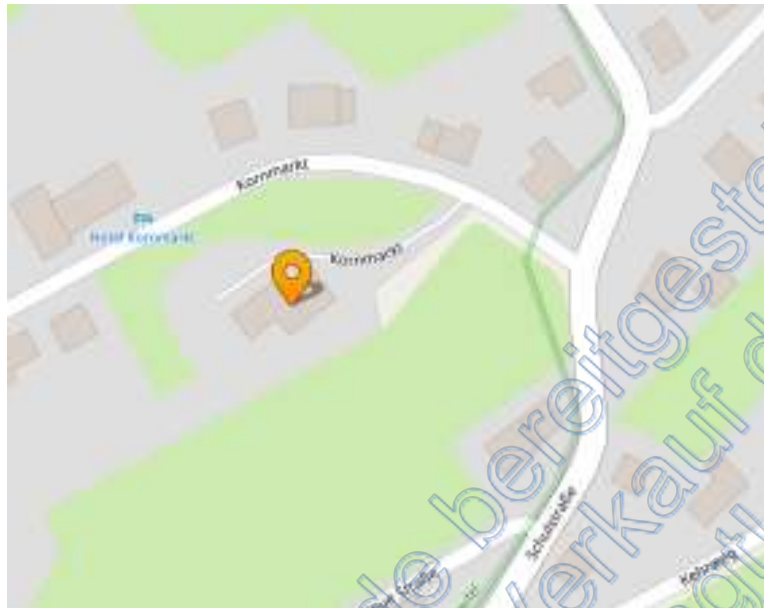
Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Ortsmitte.

Die ruhige gepflegte Anliegerstraße ist bebaut mit Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, und einzelnen (stillen) Gewerbeeinheiten.

Die Straße „Kornmarkt“ führt um das gesamte Flurstück.

Topografie

Wohnbaufläche eben bis sehr gering abfallend, Gartenfläche abfallend zur Straße „Kornmarkt“



2.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchangaben

Angaben zu Grundbucheinträgen sind in der Handakte der Sachverständigen hinterlegt mit letzter Eintragung vom 17.09.2024

Abt. I Eigentümer in der Handakte der Sachverständigen hinterlegt
(Grundbuchauszug Seite 5/12)

Abt. II Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche; gem. Bewilligung vom 14. Mai 1976 zugunsten der Gemeinde Biersdorf eingetragen am 20. Oktober 1976

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg Vollstreckungsgericht, 10 K 46/24) eingetragen am 17.09.2024

Nicht eingetragene Rechte

und Lasten Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Objekt liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans. Es gilt die Beurteilung gemäß § 34 BauGB „Bebauung im Innenbereich.“

Denkmalschutz	Keine Eintragungen in der Denkmalliste Bitburg-Prüm lt. Liste vom 24.06.2024, ohne Ensembleschutz
Bodenbelastungen / Altlasten	Nicht angefragt, da keine Verdachtsmomente, keine Auffälligkeiten im Ortstermin und Mitteilung des Eigentümers

Planungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung, Bauschein-Nr.:331/56

Nutzungssituation

Zwei Wohnungen von drei Wohnungen sind bewohnt. Eine Wohnung (Teil 2) war aus persönlichen Gründen des Mieters nicht möglich. Die (Gäste-) Wohnung im Obergeschoß im Teil 1 steht leer.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Beschreibung und Drittverwendbarkeit

Das Flurstück teilt sich auf in den bebauten Bereich von 2.239 m² lt. Katasterkarte (Wohnbaufläche ohne Bezugsgröße) und die sich dahinter befindliche begrünte Gartenfläche von 1.787 m².

Anmerkung zur Gartenfläche: Inwieweit die Gartenfläche bebaut werden darf, ist mit den Baubehörden zu klären. Daraus ergebe sich dann ein anderer Bodenwert, abzüglich aller Aufwendungen für Vermessung und Erschließung.

Zu dem Gebäudekomplex führt ein eigener befestigter Fahr- und Gehweg. Das Anwesen wird von der Straße „Kornmarkt“ bis Schulhof durch Hecken, niedrige Büsche, sowie niedrige und hohe Bäumen umschlossen. Die Hecken dienen gleichzeitig als Begrenzung zur begrünten Gartenfläche - entlang des Straßenverlaufs. Der hintere Grundstücksbereich ist größtenteils mit Maschendraht umzäunt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus dem Teil 1 Wohnhaus mit der daran angrenzenden Doppelgarage und dem ehemaligen zweigeschossigen Teil 2 Praxisgebäude. Eine große befestigte Fläche – früher Schulhof, bietet ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen und fließt vollständig in die Bodenwertberechnung ein.

Die Errichtung des Gebäudekomplexes hat die Gemeinde ab 1956 veranlaßt (Baugenehmigung 331/56 vom 24.09.1956)

Mit Ende des Schulbetriebes 1976 nutzte ein Arztehepaar bis 2001 das Anwesen. Veränderungen der Räumlichkeiten für die Praxisräume erfolgten mit geringem Aufwand.

Der jetzige Eigentümer übernahm das Objekt mit erheblichem Renovierungsstau. Ab 2003 begann er Renovierungen; Schwerpunkt zunächst die Herrichtung von zwei abgeschlossenen Wohnungen im Teil 1.

Eine dritte Wohnung mit ca. 130 m² hat der Eigentümer im Erdgeschoß Teil 2 ausgebaut. Diese Wohnung ist vermietet, war im Ortstermin aus privaten Gründen des Mieters nicht zugänglich.

Die besichtigten Wohnungen befinden sich in einem gepflegten, gut erhaltenen Zustand. Die dritte Wohnung soll gut erhalten sein.

Garage, Balkon und Keller weisen Feuchtigkeitsschäden auf, deren Behebung zeitnah behoben werden sollten.

Teil 2 wies erheblichen Renovierungs- und Sanierungsstau auf – eher als Rohbau einzuordnen. Die Fotoseiten dokumentieren den Zustand der einzelnen Etagen. Für eine Nutzung sind umfassende Aufwendungen erforderlich (siehe Pkt. Bauschäden, Instandsetzungen). Der Eigentümer plante die Herrichtung dieses Gebäudes für Wohnzwecke. Die Grundrisse der Räume und der hohe Sanierungsaufwand lassen die Nutzung für Wohnzwecke derzeit nicht zu. Renovierungen und Umbauarbeiten erfolgten teilweise. Seine Planungen sahen die Schaffung von mehreren Wohnungen in diesem Gebäude vor. Für den eigenen Hauseingang zu den geplanten Wohnungen schließt sich das neue Treppenhaus an das hintere Gebäude Teil 2 an. Trotz Rohbaustadium ist der Zugang zu den Etagen bereits möglich.

Anmerkung: Die Nachgenehmigung für diesen Treppenhaus-Anbau ist zu prüfen und zu veranlassen; das betrifft auch die fertiggestellte Wohnung im Erdgeschoß von Teil 2..

Das Obergeschoß, bis 2001 als Praxisräumen genutzt, weist Feuchtigkeitsschäden auf, u.a. Abblättern von Putz und Deckenverkleidungen (siehe Fotoseiten). Die Ursache war augenscheinlich nicht erkennbar. Möglicherweise durch Eindringen von Feuchtigkeit vom Dachgeschoß und eindringende Nässe von der Außenwand, ursächlich durch beschädigte Regenfallrohre. Schäden sind in diesem Bereich von außen sichtbar.

Heizkörper stehen demontiert in der Halle. Vorsorglich hält der Eigentümer die Anlage in diesem Gebäude drucklos, die Heizungsanlage ist aufgrund fehlender Auslastung außer Betrieb. Sie dient der Beheizung des Gebäudekomplexes (Leistung 34 kW) In den Räumen sind sowohl Plattenheizkörper, als auch Radiatoren installiert.

Anmerkung: der Schornsteinfeger hat im Sommer 2024 die Abgasprüfung durchgeführt; es gab keine Beanstandung. Diese Heizungsanlage ist in Energieklasse C eingestuft.

In der Vergangenheit gab es im Dachgeschoß Wohn- und Sanitärbereiche; erkennbar an Fragmenten.

Im Dachbodenbereich fallen Schäden an den Dachflächenfenster durch starke Durchfeuchtungen auf; teilweise mit morschen Elementen. Die beschädigte Dachdämmung erfüllt nicht mehr ihren Zweck.

Beide Geschosse weisen umfangreichen Sanierungsbedarf auf; einzuordnen als Rohbau.

Nach Rücksprache mit der Baubehörde war festzustellen, daß weder entsprechende Bauanträge oder Baugenehmigungen vorliegen. Der Antrag auf Baugenehmigung für die geplanten Um- und Ausbauarbeiten des Schulgebäudes zu Wohnungen ist umgehend zu stellen.

Drittverwendbarkeit

Das gesamte Anwesen mit dem Gebäudekomplex bietet Ausbaupotential für wohnwirtschaftliche Nutzung. Daneben bietet sich die Möglichkeit, zusätzlich Bauplätze zu schaffen. Auch die Nutzung der Gartenfläche für diesen Zweck ist zu überdenken/zu prüfen.

Wohnungen in solch einer Immobilie bleiben (nach Fertigstellung) aufgrund landschaftlich schönen Umgebung dazu mit viel Freizeit- und Erholungspotential-, der ruhigen ansprechenden Ortslage - und der großzügigen Freiflächen im Außenbereich nachgefragt. Großes Interesse zeigen Mieter für gepflegte, moderne Wohnungen mit solchen Merkmalen, außerdem ist die Nähe u.a. zu Bitburg, Trier, Luxemburg mit guten Verkehrsanbindungen und Arbeitsmöglichkeiten interessant,

3.2 Grundstück

Erschließung

Gemeindestraße	geringer Verkehr, überwiegend Anwohner, Ortsansässige
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege vorhanden
Emissionen/Immissionen	ohne Belästigung.
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Miet- und Pachtverhältnisse	Mieter Erdgeschoß Haus 2

3.3 Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkungen

Die Gebäudebeschreibungen basieren auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Bauunterlagen, die eingesehen werden konnten.

Die Aufnahme erfolgte zerstörungsfrei, d. h. es wurden weder Verkleidungen oder Sonstiges entfernt. Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen bleiben im Gutachten unberücksichtigt.

Auswirkungen von vorhandenen Bauschäden und Baumängeln wurden in diesem Gutachten pauschal berücksichtigt.

Gebäudetyp

Teil 1 Wohnen

Gebäudetyp

Zweifamilienhaus

Baujahr

1956 Baubeginn

ab 2003 Modernisierungen begonnen

1974 fiktives Baujahr ergibt sich aufgrund der Modernisierungen

Unterkellerung

unterkellert

Vollgeschoß

1

Wohneinheiten

2

Wohn-/Nutzfläche

ca. 173 m²

Nutzfläche Keller

ca. 71 m²

Bedachung

Satteldach, ausgebaut

Garagen

Garagen außerhalb des Gebäudes (Mehrfachgarage)

Baujahr Garagen:

1980

Gebäudetechnik

Wasserversorgung

Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation

Anschluß an das zentrale Abwasserkanalnetz

Heizung

Öl-Zentralheizung für gesamten Gebäudekomplex
2002 neu, Buderus-Niedertemperaturkessel G 115 BE,
34 kW Abgasmessung Schornsteinfeger 2024,
Energieklasse C

Gebäudebeschreibung

Anmerkung: Der Übersichtlichkeit halber wird die Gebäudebeschreibung in Stichpunkten aufgeführt.

Konstruktion	massiv
Gründung	Bruchsteinmauerwerk
Raumaufteilung	siehe beiliegende Grundrisse im Anhang
Decken	Keller: Hohlsteindecken Geschosse Hohlstein, Stahlbeton
Wände Außen, Innen	Bruchsteinmauerwerk, Ziegel
Geschosse Außen, Innen	Schwemmsteine,
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion
Eindeckung	Schiefer
Treppen	massiv, Werksteinbelag
Fenster	Kunststoff, 2003 teilweise erneuert
Türen	Holz, 2003 erneuert
Fußböden	Erdgeschoß Böden erneuert, gefliest Obergeschoß Böden erneuert, Parkett und Laminat
Wände, Decken	tapeziert, gestrichen
Elektroinstallation	teilweise erneuert
Bäder modernisiert	Leitungen erneuert, Sanitärobjekte neu, gefliest
Heizkörper	Plattenheizkörper, Radiatoren

Gebäudebeschreibung

Teil 2

Anmerkung: Wohnung im Erdgeschoß ausgebaut, übrige Rohbausituation; Nutzung daher nicht einzuordnen

Gebäudetyp Praxis, Wohnen

Baujahr	1956 Baubeginn ab 2003 Modernisierungen begonnen mit Wohnhaus eine Einheit
Vollgeschosse	2
Räume	Wohnung, Praxisräume
Unterkellerung	unterkellert
Wände Außen, Innen	Bruchsteinmauerwerk, Ziegel
Geschosse Außen, Innen	Schwemmsteine,
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion
Eindeckung	Schiefer
Dämmung	vorhanden, nach heutigen Vorgaben zu gering, beschädigt
Treppen	massiv, Werksteinbelag
Räume im Erdgeschoß	ab 2003 als Wohnung hergerichtet
Fenster	Kunststoff, 2003 teilweise erneuert
Türen	Holz, 2003 erneuert
Fußböden	gefließt
Wände, Decken	tapeziert, gestrichen
Sanitärbereich modernisiert	Bad, WC erneuert, Zu- und Ableitungen erneuert, Sanitär- tär-objekte neu, gefliest
Elektro	Erneuerung der Anlage
Heizkörper	überwiegend Radiatoren

Gesamteindruck

Grundstück um den Gebäudekomplex hinterlassen einen unaufgeräumten, vernachlässigten Eindruck mit Schäden außen und innen.

3.4. Bauschäden, Baumängel, Instandsetzungen

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude meistens i. d. R. von Anfang an anhaften. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden, da sie nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht werden können und diese Bewertung keine Bauschadensbegutachtung darstellt.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder Kostenermittlungen auf der Grundlage von detaillierten Einzelpositionen erfolgen.

Festgestellter Instandsetzungs-/Sanierungsstau, Fertigstellung des Um-/Ausbaues Schulgebäude, soweit offensichtlich feststellbar:

Teil1

- Garagen
- Terrasse
- Eingangsüberdachung
- Wintergarten
- Balkon
- Keller

Teil 2

- Regenabläufe, Fallrohre
- Dachflächenfenster
- Wärmedämmung
- Decken, Wände
- Rohbau Treppenhaus
- Obergeschoß, Dachgeschoß mit hohem Instandsetzungs-/Sanierungsaufwand
- Keller

Modernisierungsaufwand abhängig von den Baupläne

Die Aufwendungen werden unter Pkt. boG „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wertmäßig erfaßt.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, allgemeine Erläuterungen

Grundsätze

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage.

Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in diesem Gutachten die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) angewandt.

Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit haben.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt.

Das Bewertungsobjekt hat sehr individuelle Eigenschaften, für das keine Vergleichsdaten herangezogen werden konnten. Das Vergleichswertverfahren kommt deshalb nicht zur Anwendung.

Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, also die Verzinsung des investierten Kapitals ausschlaggebend ist.

Die Bewertung auf der Grundlage von Ertragswerten kann nicht sachgerecht geleistet werden, da keine Daten zur Verfügung stehen. Die derzeitige Nutzung kann nicht abgebildet oder hergeleitet werden, das sind u.a.:

- der bauliche Zustand Teil 2
- Umbaugenehmigungen zu wohnwirtschaftlichen Zwecken liegen beim Bauamt nicht vor
- fehlende Grundlage für Wohnen oder Gewerbe

Um einen Wert zu erhalten bleibt die Erfassung und Bewertung der baulichen Substanz auf der Grundlage der Herstellkosten, was mittels Sachwertverfahren erfolgt.

Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Eigentlich wird das Sachwertverfahren angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Normalherstellungs-) Kosten.

Da das anzuwendende Ertragswertverfahren das bestimmende Bewertungsverfahren für Häuser mit vermietbaren Wohnungen nicht sachgerecht Anwendung findet, hat die Sachverständige sich zur Bewertung nach dem Sachwertverfahren als bestimmendes Verfahren entschieden.

Dabei bestimmt sich der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, einschließlich des Bodenwertes. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert. Die objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) fließen am Ende in die Bewertung ein.

4.3 Begründung Verfahrenswahl

Die Auswahl der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential maßgeblich. Da dies, wie beschrieben, nicht sachgerecht geleistet werden kann, wird das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

5. Bodenwert

Anmerkung: Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Biersdorf lt. Grundakte für eine Fläche von ca. 200 m² fließt unter Pkt. „besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (boG) in die Bewertung ein.

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Marktübliche Zu- oder Abschläge waren nicht erforderlich, da der Gutachterausschuß einen aktualisierten Bodenrichtwert zur Verfügung stellte.

5.2 Ermittlung Bodenwert

Das Grundstück hat eine Größe von 4.026 m². Die Aufteilung des Flurstückes ergibt sich aus der Darstellung gem. dem Liegenschaftskataster:

Tatsächliche Flächennutzung

- Wohnbaufläche 2.239 m²
- Garten 1.787 m²

Eine Anpassung der Grundstücksfläche (Wohnbaufläche) entfällt aufgrund der möglichen Bebaubarkeit und Aufteilung in mehrere zulässige Bauplätze, was auf Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde mitgeteilt wurde.

Bodenrichtwert

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 55,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz

Berechnung Bodenwert

Wohnbaufläche

Grundstücksgröße (2.239 m²) x Bodenrichtwert (55,00 €/m²) = 123.145,00 €

Gartenland

Grundstücksgröße (1.787 m²) x Bodenrichtwert (10,00 €/m²) = 17.870,00 €

Bodenwert gesamt 141.015,00 €

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt gem. ImmoWertV 80 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind.

Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig/pauschal geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für die Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen BGF (cirka-Werte)

Brutto-Grundfläche Wohnhaus, Teil 1 (Summe)	313,00 m ²
Brutto-Grundfläche Garage (Summe)	50,00 m ²
Brutto-Grundfläche Teil 2 (Summe)	495,00 m ²

Bewertung der Ausstattung Haus 1

Die Ausstattung des Wohngebäudes wird mit einer mittleren Ausstattungsstufe 3 von 5 Standards gewürdigt.

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 3	100% x 825,00 €/m ²	825,00 €
Kostenkennwert pro m ² Bruttogrundfläche		825,00 €
Anpassung der Normalherstellungskosten durch Anpassungsgründe NHK 2010		
Anpassungsgrund laut NHK2010		Anpassung
Wohnhaus		x 1,05 = 866,25 €/m ²
Anpassung durchschn. Wohnungsgrößen (70.0 m ²)		x 0,96 = 831,60 €/m ²
Herstellungskosten pro m ² Bruttogrundfläche		831,60 €
Objektspezifischer regionaler Anpassungsfaktor		x 1
Angepasster Kostenkennwert pro m ² Bruttogrundfläche		831,60 €/m ²

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude ergibt sich aus dem Verhältnis des Baupreisindex` des statistischen Bundesamtes zum Wertermittlungstichtag und zum Baupreisindex im Basisjahr der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Baupreisindex Faktor		1,844
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		831,60 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungstichtag	x 1,844	1.533,47 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Stichtag Haus Teil 1 **479.976,11 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.533,47 € x 313 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage

Die Bauweise der Garage ist massiv - und in individueller Bauweise errichtet. Mit der Bestimmung der Standardstufe 4 wird dieser Standard gewürdigt

Kostenkennwerte Garage

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	Stufe 3 245 €	Stufe 4 485 €	Stufe 5 780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 4 100% x 485,00 €/m² 485,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 485,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage

Analog der Anpassung des Wohngebäudes an den stichtagsbezogenen Baupreisindex, gilt dieser auch für die Wertanpassung der Garage:

Baupreisindex Faktor 1,844

Kostenkennwert Garage im Basisjahr der NHK 2010 485,00 €/m²

Kostenkennwert Garage zum Wertermittlungsstichtag x 1,834 890,95 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag 44.717,00 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 894,34 € x 50 m²

Bewertung der Ausstattung Teil 2

Das Gebäude wird nicht mehr als Schule genutzt. Der Eigentümer plante einen Um- und Ausbau für mehrere Wohnungen.

Für die Bewertung nimmt die Sachverständige deshalb eine (noch zu genehmigende -) wohnbauliche Nutzung an und unterstellt die Ausstattung mit einem mittleren Standard

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp (auf der Grundlage der Drittverwendbarkeit)

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten	4.1	Stufe 3 825 €	Stufe 4 985 €	Stufe 5 1190 €

Berechnung Normalherstellungskosten Haus Teil 2 anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	100% x 825,00 €/m ²	825,00 €
Kostenkennwert pro m ² Bruttogrundfläche		825,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten Haus 2

Wie bei Teil 1 ist eine stichtagsbezogene Anpassung mit dem Baupreisindex Faktor 1,844 vorzunehmen.

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	825,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungstichtag	x 1,844 1.521,30 €/m ²

Normalherstellungskosten Teil 2 zum Wertermittlungstichtag 753.043,50 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.521,30 € x 495 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Haus Teil 1

Da in den Katalogen der NHK 2010 Normalherstellungskosten verschiedene Bauteile nicht enthalten sind, werden diese nachfolgend aufgeführt - durchschnittlichen Werte zum Wertermittlungstichtag. Sie unterliegen der gleichen Alterswertminderung wie die Gebäude.

Satteldachgaube, Balkon, Terrasse

Hauseingangsüberdachung mit Treppenaufgang
Balkon

Summe Herstellungskosten Haus Teil 1 63.000,00 €

Hauseingangsüberdachung, Treppe, Dachflächen-
fenster, Giebelfenster

Summe Herstellungskosten Haus Teil 2 15.000,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Teil 1

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 50 Jahre alt. Modernisierungen wurden durchgeführt.
seit 2002 komplette Renovierung, Modernisierung

- Bäder, WC mit hängenden Sanitärobjekten
- Fußböden
- Wände
- Türen
- Fenster
- Elektroinstallation
- Austausch Heizkesselanlage – versorgt beide Häuser

Die Restnutzungsdauer berechnet sich wie folgt:

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **30 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1974
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre

Alterswertminderung Teil 1

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert berechnen zu können, muß zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Im Ergebnis beträgt die Alterswertminderung **62,5% der Herstellungskosten**

Gesamtnutzungsdauer Garage

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV mit **60 Jahre** bestimmt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage

Das Wertermittlungsobjekt ist 44 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Daraus errechnet sich die Restnutzungsdauer:

$$\text{Restnutzungsdauer Garage} = 60 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre} = 16 \text{ Jahre}$$

Baujahr der Garage	1980
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	16 Jahre

Alterswertminderung Garage

Die Alterswertminderung der Garage errechnet sich nach dem gleichen Prinzip, wie Haus 1 und 2

Im Ergebnis der Berechnung beträgt die Alterswertminderung **73,33% der Herstellungskosten** der Garage.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung Teil 2

Gebäude Teil 2 ist Bestandteil des Gebäudekomplexes und bildet mit Teil 1 eine wirtschaftliche Einheit (Drittverwendbarkeit), woraus sich die gleichen Bewertungsdaten der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung ableiten.

Die erheblichen Unterschiede hinsichtlich Erhaltungszustand, Instandsetzungs-/Sanierungsaufwand der Gebäude finden Berücksichtigung am Schluß der Bewertung unter boG.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Teil 1

Herstellungskosten Wohnen	479.976,11 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 63.000,00 €
	542.976,11 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	542.976,11 €
Alterswertminderung 62,5%	= 339.360,07 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage

Herstellungskosten Garage	44.717,00 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	44.717,00 €
Alterswertminderung 73,33%	= 32.790,98 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Haus Teil 2

Herstellungskosten (ehemalige Schule, Arztpraxis, Wohnen)	753.043,50 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 15.000,00 €
	768.043,50 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	768.043,50 €
Alterswertminderung 62,5%	= 480.027,19 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden 6% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	542.976,11 €
Alterswertminderung 62,5%	- 339.360,07 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 44.717,00 €
Alterswertminderung 73,33%	- 32.790,98 €
Herstellungskosten Anbau	+ 768.043,50 €
Alterswertminderung 62,5%	- 480.027,19 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	503.558,37 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 6%	+ 30.213,50 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	533.771,87 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen 533.771,87 €

Bodenwert +141.015,00 €

Vorläufiger Sachwert 674.786,87 €

Marktanpassung durch Sachwertfaktor x 0,79

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert 533.081,63 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **533.081,63 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Diese Merkmale können sein:

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel, Bauschäden
- wirtschaftliche Überalterung
- Erhaltungszustand
- Architektur, Gestaltung
- wohnungsrechtliche-oder mietrechtliche Bindungen
- sonstige werterhöhende oder wertmindernde Einflüsse

7.1. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Biersdorf

Die Auflassungsvormerkung Abt. II ist kein dingliches Recht, sondern ein Sicherungsmittel eigener Art. Durch die Vormerkung wird der Anspruch des Berechtigten gegenüber dem Eigentümer auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche des Grundstücks abgesichert.

In der Grundakte ist die Auflassungsvormerkung Urk. Rolle 1091 vom 14.05.1976 für eine Teilfläche am Grundstück Flur 3, Flurstück 109 mit einer Fläche von ca. 200 m² eingetragen.

Im beiliegenden Kartenauszug ist der Verlauf der beanspruchten Fläche gekennzeichnet.

(Gemeinde-) Teilfläche(gelb) gem. Auflassungsvormerkung

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Gemäß dieser Urkunde besteht für den Eigentümer die Verpflichtung, diese Teilfläche entlang der Straße Kornmarkt der Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Ein Eigentümerwechsel berührt dieses Recht nicht.

Die Gemeinde beansprucht lt. Ortsbürgermeister diese Teilfläche als Gemeinschaftsfläche (Gehweg). Aus sachverständiger Sicht ergibt sich daraus für den Eigentümer eine vollständige Nutzungsbeschränkung. Der Flächenabzug von der Grün-/Gartenfläche für benannte Teilfläche fließt in die Bewertung ein.

Beurkundete (Gemeinde-) Fläche, lt. Urkunde 200,00 m² x 10,00 € = - 2.000,00 €

Abschlag vom Gartenland lt. -2.000,00 €
Auflassungsvormerkung für
Gemeindefläche für Gehweg

Weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

7.2 Pauschale Erfassung

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Instandsetzungen, Feuchtigkeitsschäden, Fertigstellung
Haus Teil 2, Garage, Balkone Pauschale Erfassung -226.000,00 €

Nachgenehmigungen Pauschale Erfassung -5.000,00 €
Haus Teil 2

Risikoabschlag für Nichtbegehbarkeit Mieterwohnung Prozentual: -2% von 533.081,63 € -10.661,63 €

Risikoabschlag ehem. Schulgebäude Dachgeschoß, Obergeschoß Prozentual: -5% von 533.081,63 € -26.654,08 €

Summe pauschale Erfassungen -268.315,71 €

Anmerkung: Die Abschlagshöhe entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand, sondern wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

7.3 Zusammenfassung boG

Pauschale Erfassung	-268.315,71 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	-2.000,00 €
Summe boG	-270.315,71 €

8. Ergebnis der Berechnungen

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	533.771,87 €
Bodenwert	+141.015,00 €
Vorläufiger Sachwert	674.786,87 €
Marktanpassung	-141.705,24 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-270.315,71 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	262.765,92 €

Festsetzung des Verkehrswertes

Der Begriff Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Schätzung des Bewertungsobjektes mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit war die Bewertung nach dem Sachwertverfahren vorzunehmen. Ein weiteres Wertermittlungsverfahren konnte nicht sachgerecht angewendet werden, weil die Nutzung nicht eindeutig hergeleitet werden konnte und sich Bereiche des Gebäudekomplexes in einem rohbauähnlichen Zustand befinden.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks in Biersdorf, Kornmarkt 1 wird geschätzt auf:

263.000,00 €

(in Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro)

9. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

- a) Erdgeschoßwohnung Haus Teil 2 vermietet an Lutz Rodenberg
Gästewohnung z. Zt. leerstehend;
Erdgeschoßwohnung Haus Teil 1 nutzt der Eigentümer
- b) Verdacht auf ökologische Altlasten ist nicht bekannt
- c) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- d) eine Mietpreisbindung besteht nicht
- e) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- f) es ist nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, im Ortstermin konnte nichts festgestellt werden
- g) baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen sind nicht bekannt
bisher ohne Baugenehmigung für Aus- und Umbau Haus 2
- h) ein Energieausweis liegt nicht vor

Schlußbemerkungen

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen.

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist ein stichtagbezogener Wert.

Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf den durchgeführten Besichtigungen (innen, außen), den Aufnahmen vor Ort, vom Eigentümer und den Daten aus Bauunterlagen, soweit vorhanden.

Im Rahmen dieses Gutachtens können verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a. 1) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall. Die vorgenannten Kriterien können daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Auch kann keine Gewähr übernommen werden, daß außer den aufgeführten und beschriebenen – keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind.

Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden können im Rahmen dieser Schätzung nicht gezogen werden. Es liegen keine Erkenntnisse vor und Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Sachverständige ist daher, soweit in der Grundstücksbewertung nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Lasten eingetragen.

Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein lastenfreies Bewertungsobjekt.

Erklärung der Sachverständigen

Die Wertermittlung basiert auf den von mir durchgeführten Innen- und Außenbesichtigungen, den Aufnahmen vor Ort.

Ich versichere, daß ich in der vorstehenden Angelegenheit unbeteiligt bin und die Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erarbeitet habe.

Bollendorf, d.21.01.2025

Dipl. Verw. Marina Buch

Zugelassen beim Bundesverband deutscher Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501 als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)

Rechtsgrundlagen und Literatur der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Januar 2024; (Art. 4 G vom 20. Dezember 2023)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

GEG: Gebäudeenergiegesetz - zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) 2024, Aktualisierungen

Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes und Wertes baulicher Anlagen

Petersen, Schnoor, Setz, Vogel: Praxisorientierte Verkehrswertermittlung von Immobilien

Petersen: Verkehrswertermittlung von Immobilien

Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücke

Kleiber: ImmoWertV2021

Batran, Frey, Köhler: Tabellenbuch Bau

Sprengnetter: Immobilienbewertung, Marktdaten, Praxishilfen

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Anlagen

Geodaten

Grundrisse

Fotoseiten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Übersicht Deutschland

54636 Biersdorf am See, Kornmarkt 1



geoport

Übersichtskarte



Bundesland: Rheinland-Pfalz



Kreis: Eifelkreis Bitburg-Prüm



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Orthophoto/ Luftbild Rheinland-Pfalz

54636 Biersdorf am See, Kornmarkt 1



geoport



17.01.2025 | 03142009 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/ Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

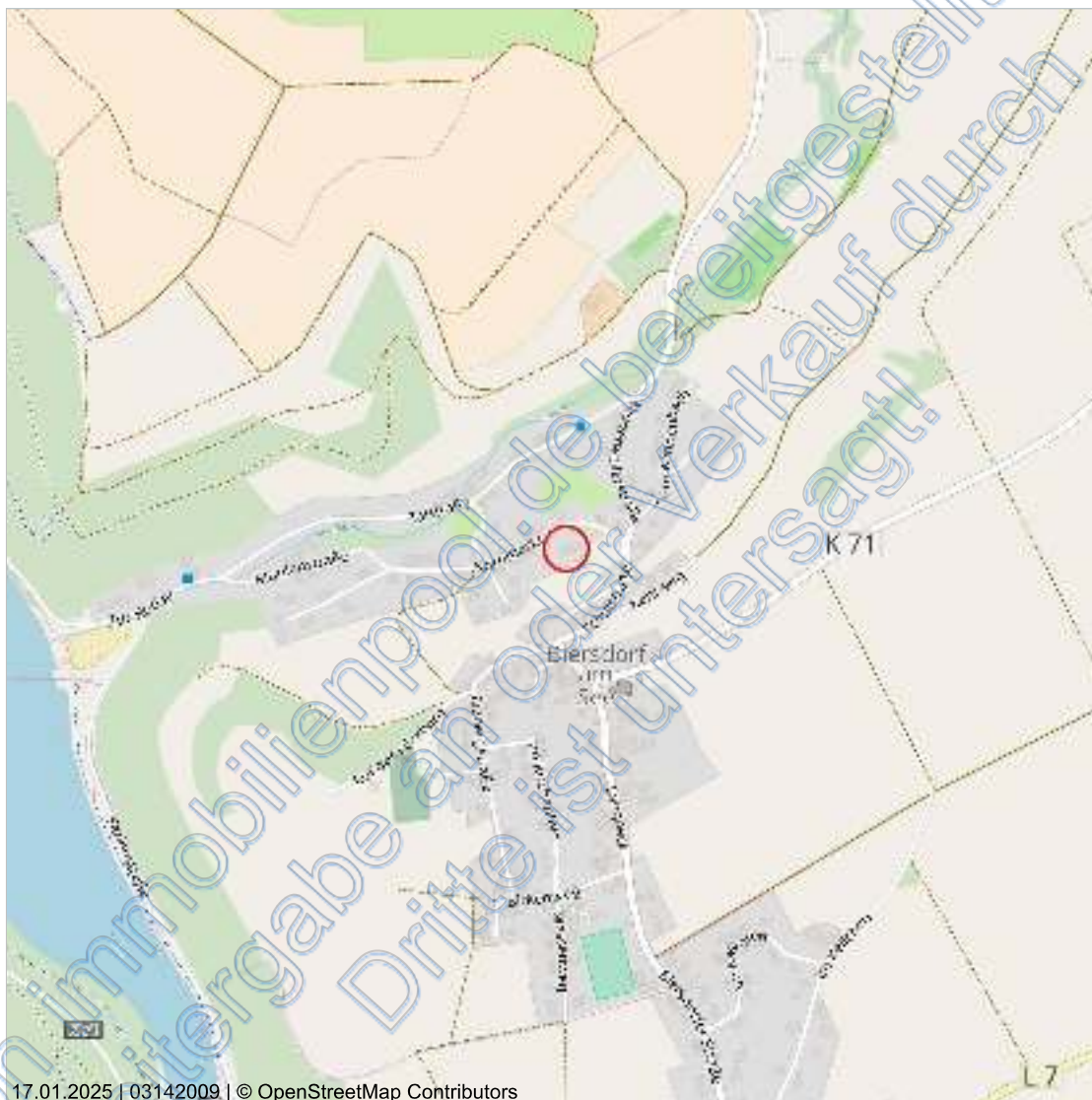
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Stadtplan on-geo

54636 Biersdorf am See, Kornmarkt 1



geoport



17.01.2025 | 03142009 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0



1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Anmerkung: alle Darstellungen nicht maßstabsgerecht

Erdgeschoß



Obergeschoß



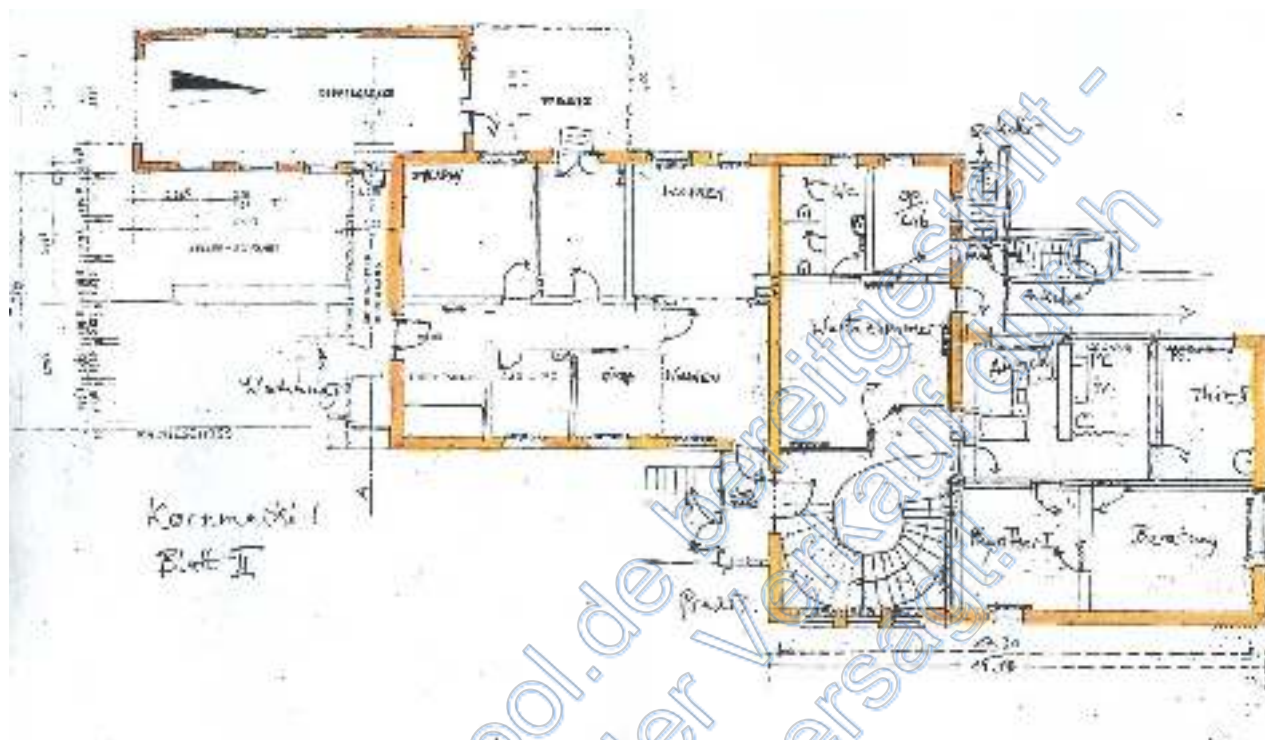
Kellergeschoß



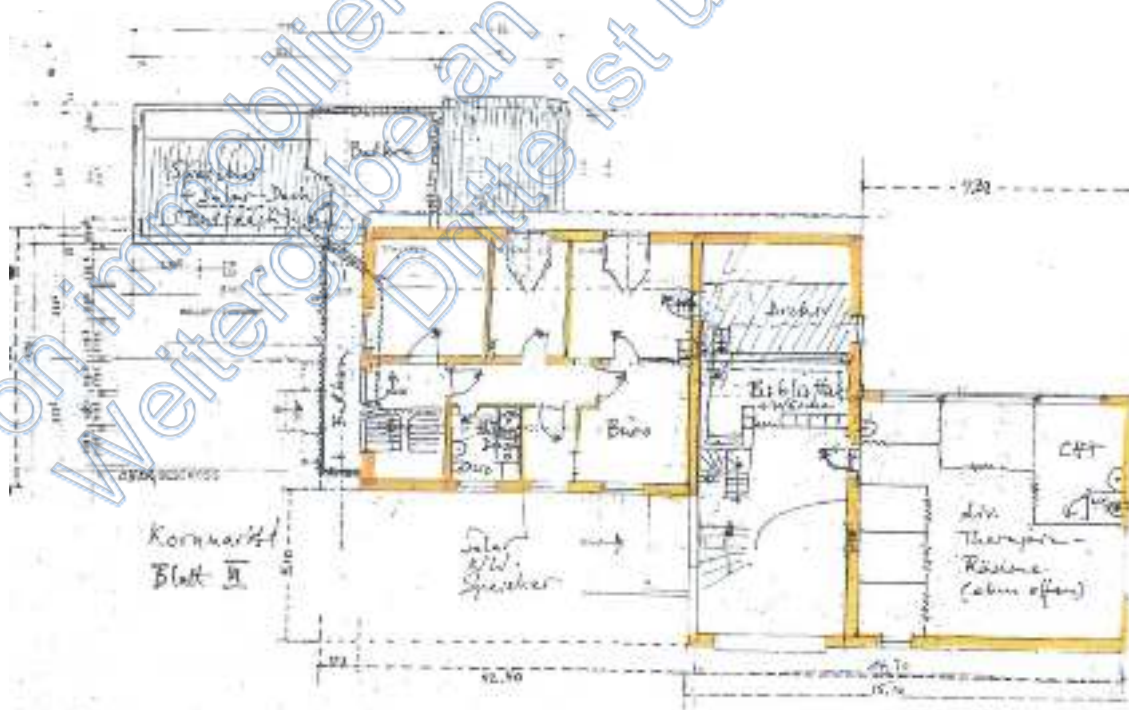
Schnittdarstellung



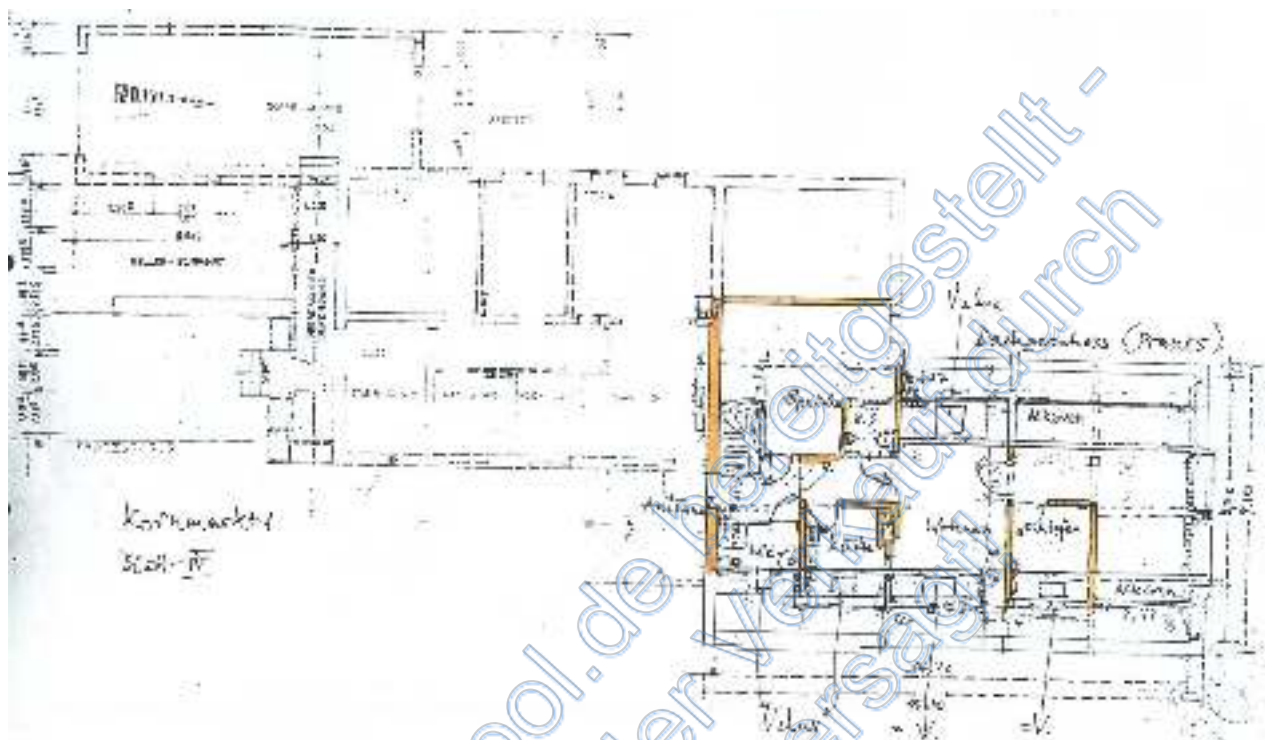
Erdgeschoß Haus 1 und 2 (skizziert, ohne Maßstab)



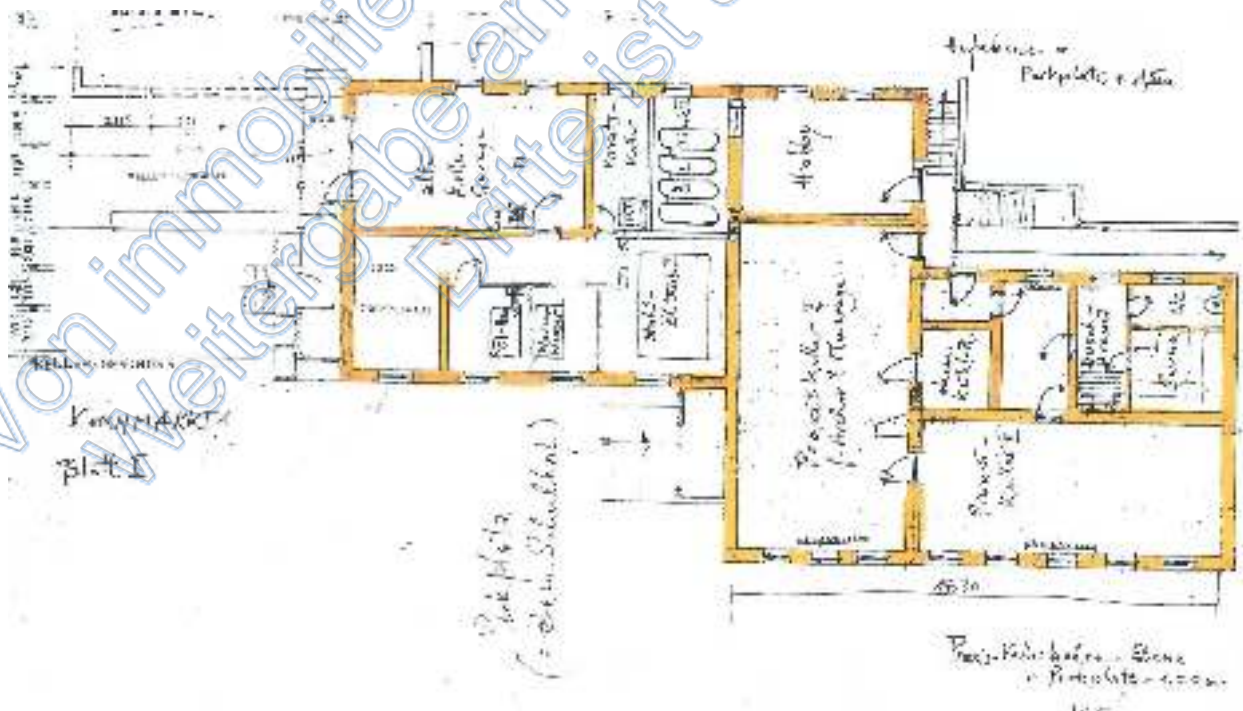
Obergeschoß Haus 1 und 2



Dachgeschoß Haus 2



Kellergeschoß Haus 1 und 2



Hauseingang



Wohnungen, ehemalige Schule



desgleichen



Giebel



Gartenseite



desgleichen



Rückseite Garage



Rückseite Anwesen vom Nachbargrundstück



Grünanlage



desgleichen



Haus 1

Hauseingang zu den Wohnungen

Treppenhaus zur Gästewohnung



Bad Gästewohnung (gleiche Ausstattung wie Bad im Erdgeschoß)



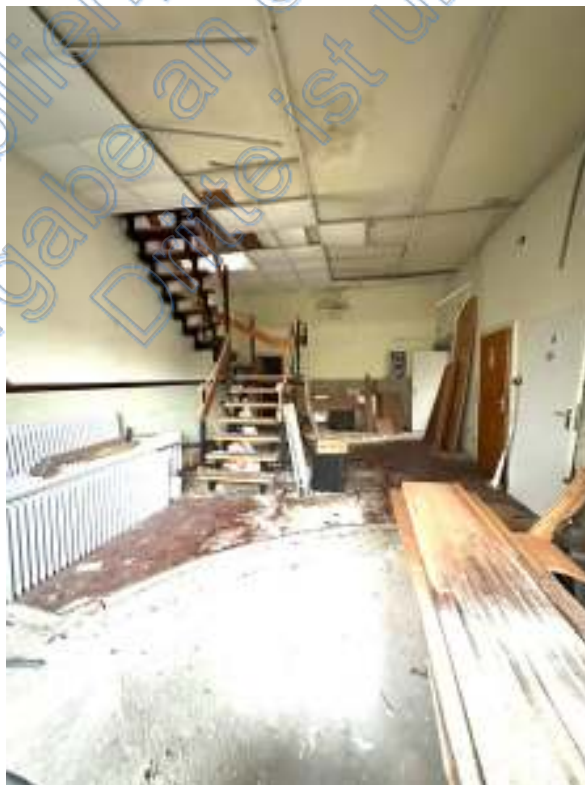
desgleichen



Schlafraum Gästewohnung

Haus 2

ehemalige Schule und Arztpraxis, Feuchtigkeitsschäden



desgleichen



Spitzboden



Dachflächenfenster



Fragmente Sanitärbereich



begonnener Wohnungsausbau Gebäude 2 mit Treppenhaus im Rohbau



Anbau Treppenhaus für wohnbaulich Nutzung



Anbau Treppenhaus für wohnbaulich Nutzung Gebäude 2



Lager

Feuchtigkeitsschäden im Keller



Heizungskeller



Keller



Lager